

Data della valutazione

lunedì 09/12/2019

TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE



Valutatore

Arch. Claudia Querini
Contrada DEL CAVALLETTO, 1 - 25122 BRESCIA - BS
Tel. 030/295639

Tipo di Valutazione

Giudiziaria

Oggetto

PROMOSSA DA

OMISSIS
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS
OMISSIS





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Complesso immobiliare, sito in Via Cavour, 2, Palazzina Corpo - **OMISSIS**, LOMBARDIA di seguito denominato "Complesso immobiliare Via **OMISSIS**" ovvero "Subject" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 09/12/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di **OMISSIS** Comune Catastale di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 33 Categoria: C 1 -Negozi e botteghe, Classe 4, 157,00 m², Rendita 2.716,31 €

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 34 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 4, 2,50 vani, Rendita 111,04 €

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 23 Categoria: C 3 -Laboratori per arti e mestieri, Classe 4, 157,00 m², Rendita 2.716,31 €

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 6 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 2, 190,00 m², Rendita 294,38 €

Riferimenti catastali - Parte comune

Comune Amministrativo di **OMISSIS** Comune Catastale di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 2 Rendita 0,00 €

2 Per l'immobile classificato come Complesso immobiliare, sito in **OMISSIS**, Palazzina Corpo - **OMISSIS** LOMBARDIA di seguito denominato "Complesso immobiliare Via **OMISSIS**" ovvero "Subject" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 09/12/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di **OMISSIS** Comune Catastale di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 21 Categoria: D 8 -Fabbricati speciali attività speciali, Classe 4, Rendita 6.100,00 €

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 5 Categoria: F 3 -Unità in corso di costruzione, Rendita 0,00 €

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 7 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 2, 208,00 m², Rendita 322,27 €

Riferimenti catastali - Parte comune

Comune Amministrativo di **OMISSIS** Comune Catastale di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 2 ,00 m², Rendita 0,00 €

PREMESSA

Presa visione dei luoghi e degli elaborati, si ritiene di poter procedere alla suddivisione in due lotti, Lotto "A" e Lotto "B", tale scelta trova motivazione non solo nella conformazione strutturale dell'intero complesso immobiliare, ma anche dai passaggi dei BCNC presenti nei vari subalterni che individuano l'intero edificio oggetto di perizia. Per quanto riguarda le aree esterne queste verranno classificate come unità comuni per il loro utilizzo al Lotto "A" ed al Lotto B.

Essendo il Sub. 5, attualmente classificato catastalmente come unità in corso di costruzione, costituito sia da una porzione di immobile che da una porzione di area cortilizia esterna, nella presente perizia la sola area esterna verrà denominata come SUB 5/A e, pertanto la superficie di questa area esterna (SUB 5/A) verrà di seguito trattata come parte comune al lotto "A" e al Lotto "B", per la quale dovrà essere eseguito in futuro un frazionamento catastale con nuova individuazione. Per quanto riguarda le aree esterne sia al lotto "A" che al Lotto "B", e più precisamente il BCNC identificato catastalmente come Sub.13, il prato irriguo identificato al catasto terreni al foglio 9 Particella 12483 ed il Sub. 5/A sopra menzionato, essendo tutte aree esterne comuni ed indivisibili da entrambi i lotti, nella perizia sono state considerate al 50% su entrambi i lotti in comproprietà.

Il Lotto "A" ed il Lotto "B" hanno i seguenti BCNC in comune:

-Lotto "A": Sub. 10 - Sub. 11- Sub. 13- Sub. 17- Sub. 28- Sub. 29 - Sub. 30.

-Lotto "B": Sub. 10 - Sub. 11- Sub. 13- Sub. 17- Sub. 20.

Per quanto riguarda l'area urbana identificata al Fgl. 3 - Mapp. 6638 - Sub. 2, si da atto che trattasi di area comunale e per tale ragione non sarà oggetto di alcuna valutazione economica nella presente perizia.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare che si sviluppa su tre orizzontamenti:

- Piano Terra (P.T.): vi si trovano locali commerciali adibiti a bar/tabaccheria e un locale pizzeria;
- Primo piano seminterrato (S1): vi si trovano più vani adibiti a laboratori, servizi igienici e un vano accatastato come appartamento;
- Secondo piano interrato (S2): vi si trovano più vani a destinazione: depositi, bagni, e centrale termica.
- Piano copertura (1P): il solaio di copertura è piano ed è adibito a terrazza.

Il tutto sarà meglio descritto in ogni subalterno.

Si evidenzia che i collegamenti tra i vari orizzontamenti avviene mediante vani scala interni ed esterni. Vi è la predisposizione del vano ascensore che però risulta essere BCNC ai soli Sub. 5 e Sub. 21. Il complesso immobiliare non è stato oggetto di costituzione di Condominio.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Perizia eseguita dal sottoscritto Arch Claudia Querini con studio in Brescia C.da Cavalletto n. 1, a seguito di conferimento incarico di stima da parte del Sig. Giudice Dr. **OMISSIS** in data 10 Settembre 2019.

Il quesito formulato dall'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione recitava quanto segue:

L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo, dalla quale dovrà risultare:

- 1) l'identificazione e descrizione attuale dei beni, ed identificazione pregressa dei beni.
- 2) lo stato di possesso dei beni.
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- 5) Regolarità edilizia ed urbanistica.
- 6) Formazione dei lotti.
- 7) Valore dei beni e costi.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto perito, previo invio di r.r.r., fissava la data del 01/10/2018 ore 09.30 per procedere al sopralluogo ed all'inizio delle operazioni peritali.

Alla data fissata era presente il sig. **OMISSIS**, quale delegato della Soc. **OMISSIS** tramite la figlia sig.ra **OMISSIS** nella sua qualità di Amministratore Unico della **OMISSIS**, il quale ha aperto i locali e ha permesso l'esecuzione delle operazioni peritali.

SOGGETTI

| Ruolo | Descrizione |
|-------------------------|---|
| Valutatore | Arch. Claudia Querini Contrada DEL CAVALLETTO, 1 - 25122 BRESCIA - BS Tel. 030/295639 CF: QRNCLD74C66B157S |
| Richiedente valutazione | G.E. OMISSIS |
| Creditore procedente | Signora OMISSIS Nata il 11/05/1970 a OMISSIS CF: OMISSIS |
| Creditore procedente | Signora OMISSIS Nata il 11/09/1962 a OMISSIS CF: OMISSIS |
| Esecutato (convenuto) | Spett.le OMISSIS CF: OMISSIS |





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

SCHEDA IMMOBILE -Complesso immobiliare OMISSIS



Denominazione

Data inserimento 10/09/2019 **Data ultima modifica** 09/12/2019

Codice OMISSIS E OMISSIS - OMISSIS

- OMISSIS - LOTTO "A"

Classificazione Complesso immobiliare

Denominazione Complesso Immobiliare

Destinazione Commerciale

Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

Utilizzo In locazione attiva

Categoria Usato

Superficie 489,50 m² Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SE...)

Ubicazione

**OMISSIS -
OMISSIS**

Unità Immobiliare

Condominio

Palazzina Corpo

Scala

Piano di accesso Terra - Primo seminterrato S1 - Interrato S2

Interno

Descrizione principale

DESCRIZIONE DEI BENI - LOTTO "A"

Il LOTTO "A" è costituito dai seguenti subalterni:

- Sub. 33 - Negozio (Bar - Tabaccheria) PT - S1 - S2.
- Sub. 34 - Locali classificati come Abitazione di Tipo economico S1
- Sub. 23 - Laboratorio per arti e mestieri S1 - S2
- Sub. 6 - Locale deposito - S2

Per una più immediata individuazione grafica, si veda l'elaborato grafico allegato.

L'intera proprietà è inserita nella zona definita dal PGT di **OMISSIS** come:

- Ambito territoriale a destinazione prevalentemente commerciale direzionale (art.38 NTA del DpR).
- Area di salvaguardia.
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
- Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo vedasi PdS.
- Verde urbano di salvaguardia.
- Norme particolari.
- Linee di arretramento - rispetto stradale.

L'edificio è inserito in un complesso immobiliare che è stato oggetto di ristrutturazione generale a partire dal 2003 e successive varianti edilizie.

BAR - TABACCHERIA - Sub. 33

L'unità immobiliare di cui in oggetto, è posizionata al piano terra del complesso immobiliare
La destinazione dell'immobile è commerciale.

DESCRIZIONE INTERNA UNITA' IMMOBILIARE:

Negozio - Bar Tabaccheria

Foglio 3 - Particella 6638 - sub 33 (Bar/Tabaccheria):

Costituito da: Piano Terra, Piano seminterrato (S1) e Piano Interrato (S2).

L'accesso all'immobile avviene da Via Cavour n. 2/4, Manerba del Garda (Bs). L'unità commerciale è situata al piano





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

terra, dal parcheggio su Via **OMISSIS**, guardando l'immobile l'accesso avviene mediante la porta di ingresso sul lato all'estrema sinistra dell'intero complesso.

L'IMMOBILE E' COSI' COSTITUITO:

BAR/TABACCHERIA PIANO TERRA (Sub. 33):

- Bar/Tabaccheria: superficie interna netta scopabile mq. 97,52
- Rip. 1: superficie interna netta scopabile mq. 1,86
- Sala slot: superficie interna netta scopabile mq. 11,35
- Rip.2: superficie interna netta scopabile mq. 2,44
- W.C. 1: superficie interna netta scopabile mq. 3,17
- W.C. 2: superficie interna netta scopabile mq. 2,79

La superficie lorda (SLP) risulta essere 133,84mq.

- Portico: superficie interna netta scopabile mq. 48,58
- Balcone: superficie interna netta scopabile mq. 35,24
- Corte esclusiva: superficie interna netta scopabile mq. 68,98

Lo stato di manutenzione dei locali è buono e le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte.

PAVIMENTI Interni: - BAR - TABACCHERIA (Sub. 33):

- Bar/Tabaccheria: gres porcellanato 45x45 cm.
- Rip. 1: gres porcellanato 45x45 cm
- Sala slot: gres porcellanato 45x45 cm.
- Anti bagno: gres porcellanato 45x45 cm con rivestimento 25x33 cm sino a 2,35 m; controsoffitto a quadrotti.
- W.C.: gres porcellanato 45x45 cm con rivestimento 25x33 cm sino a 2,35 m; controsoffitto a quadrotti.
- Rip. 2: gres porcellanato 45x45 cm

PAVIMENTI Esterni - BAR - TABACCHERIA (Sub. 33):

- Portico: gres porcellanato 45x45 cm.
- Balcone: gres porcellanato 45x45 cm.
- Corte esclusiva: gres porcellanato 45x45 cm.

- Soffitti: solaio piano in laterocemento intonacato.
- Serramenti esterni: - in alluminio con vetro termophan in ottimo buono di manutenzione;
- Serramenti interni: - le porte sono in legno cieche.
- Tinteggiature: - a tempera colore chiaro.
- Riscaldamento: centralizzato con caldaia esterna, posizionata nel locale al piano primo seminterrato (Sub. 11 - BCNC al Lotto "a" e al Lotto "B"), alimentata a gas metano; il riscaldamento avviene mediante apparecchi radianti in alluminio.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Si segnala un forte stato di degrado per quanto riguarda i prospetti a Nord e ad Est con sfogliatura della pittura e parziale distacco dell'intonaco.

BAR/TABACCHERIA PIANO SEMINTERRATO - S1- (Sub. 33):

L'unità immobiliare è situata al primo piano seminterrato (S1). Dal parcheggio su Via **OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, scesi i gradini della scala sulla destra si trova la porta che da accesso al corridoio comune Sub. 28 dal quale si accede ai locali.

- Anti W.C. 1: superficie interna netta scopabile mq. 3,75
- W.C. 1: superficie interna netta scopabile mq. 1,71
- W.C. 2: superficie interna netta scopabile mq. 1,68
- Dis : superficie interna netta scopabile mq. 5,11
- Anti W.c. 2: superficie interna netta scopabile mq. 1,66
- W.C. 3: superficie interna netta scopabile mq. 3,09

La superficie lorda (slp) dei locali al piano seminterrato (S1) risulta essere 21,44 mq.

Lo stato di manutenzione dei locali è discreto e le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

PAVIMENTI:

- W.C. 1: gres porcellanato 45x45 cm, rivestimento 25x20 cm sino a 2,25 m.
- W.C. 2: gres porcellanato 45x45 cm, rivestimento 25x20 cm sino a 2,25 m.
- W.C. 3: quadrotti in ceramica
- Anti W.C. 1: quadrotti in ceramica 45x45, rivestimento 25x20, h= 2,25 m.
- Anti W.C. 2: gres porcellanato 45x45 cm, rivestimento 25x20 cm sino a 2,25 m.
- Dis.: gres porcellanato 45x45 cm.
- Soffitti: solaio piano in laterocemento intonacato.
- Serramenti esterni: - in alluminio con vetro termophan, in ottimo stato di manutenzione;
- Serramenti interni: - le porte sono in legno cieche.
- Tinteggiature: - a tempera colore chiaro.
- Riscaldamento: centralizzato con caldaia esterna, posizionata nel locale al piano primo seminterrato (Sub. 11 - BCNC al Lotto "a" e al Lotto "B"), alimentata a gas metano; il riscaldamento avviene mediante apparecchi radianti in alluminio.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

BAR/TABACCHERIA PIANO INTERRATO - S2- (Sub. 33):

L'unità immobiliare è situata al secondo piano interrato (S2). Dal parcheggio su Via **OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, scesi i gradini, sulla sinistra si trova la seconda rampa alla fine della quale sulla sinistra si trova la porta blindata che da accesso che da accesso al corridoio comune Sub. 29 dal quale si accede ai locali.

- Rip. 1: superficie interna netta scopabile mq. 13,51
- Rip. 2: superficie interna netta scopabile mq. 27,14, rivestimento 25x20 cm sino a 2,00 m.
- Rip. 3: superficie interna netta scopabile mq. 12,91, rivestimento 25x20 cm sino a 2,00 m.
- Cantina: superficie interna netta scopabile mq. 16,52, rivestimento 25x20 cm sino a 2,00 m.

La superficie lorda (slp) dei locali al piano interrato (S2) risulta essere 96,23 mq.

Lo stato di manutenzione dei locali è sufficiente, ma si segnala nel Rip. 1 la presenza di di una macchia di notevole entità sulla parete ad Ovest, le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:

PAVIMENTI:

- Rip. 1: gres porcellanato 45x45 cm,
- Rip. 2: gres porcellanato 45x45 cm,
- Rip. 3: gres porcellanato 45x45 cm,
- Cantina: gres porcellanato 45x45 cm,
- Soffitti: solaio piano in laterocemento intonacato.
- Serramenti esterni: - in alluminio con vetro termophan, in ottimo stato di manutenzione;
- Serramenti interni: - le porte sono in legno cieche.
- Tinteggiature: - a tempera colore chiaro, bianco e rosa.
- Riscaldamento: centralizzato con caldaia esterna, posizionata nel locale al piano primo seminterrato (Sub. 11 - BCNC al Lotto "a" e al Lotto "B"), alimentata a gas metano; il riscaldamento avviene mediante apparecchi radianti in alluminio.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - S1 (Sub. 34)

L'unità immobiliare è situata al primo piano seminterrato (S1). Dal parcheggio su Via **OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, scesi i gradini della scala sulla destra si trova la porta blindata che da accesso al corridoio comune Sub. 28 dal quale si accede ai locali.

La destinazione dell'immobile è residenziale.

DESCRIZIONE INTERNA UNITA' IMMOBILIARE.

L'ABITAZIONE E' COSI' COSTITUITA:

- W.C.: superficie interna netta scopabile mq. 4,51
- Cucina: superficie interna netta scopabile mq. 14,34
- Camera: superficie interna netta scopabile mq. 12,11

La superficie lorda (slp) dell'abitazione al piano seminterrato (S1) risulta essere 35,44 mq.

Lo stato di manutenzione dei locali è discreto, anche se si segnalano macchie dovute ad infiltrazioni ed umidità in bagno





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

e in camera, le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:

PAVIMENTI:

- W.C.: gres porcellanato 45x45, rivestimento 20x25 h= 2,20.
- Cucina: gres porcellanato 45x45,
- Soggiorno/Cottura: gres porcellanato 45x45, rivestimento dietro angolo cottura.
- Soffitti: solaio piano in laterocemento intonacato.
- Serramenti esterni: - in alluminio con vetro termophan, in ottimo stato di manutenzione;
- Serramenti interni: - le porte sono in laminato bianco cieche.
- Tinteggiature: - a tempera colore bianco e giallo il solo soggiorno.
- Riscaldamento: centralizzato con caldaia esterna, posizionata nel locale al piano primo seminterrato (Sub. 11 - BCNC al Lotto "A" e al Lotto "B"), alimentata a gas metano; il riscaldamento avviene mediante apparecchi radianti in alluminio.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

DIFFORMITA': Nonostante l'unità immobiliare sia stata accatastata come abitazione, a livello urbanistico sanitario non ne possiede i requisiti per tale destinazione; per tale ragione nella perizia non verrà assegnato il valore commerciale abitativo ma commerciale/produttivo come gli adiacenti locali.

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Costituito da: Piano seminterrato (S1) e Piano Interrato (S2).

Foglio 3 - Particella 6638 - sub 23

L'unità immobiliare è situata in parte al primo piano seminterrato (S1) ed in parte al secondo piano interrato (S2).

I locali al piano S1 hanno due ingressi:

- un accesso dal parcheggio su Via **OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, scesi i gradini della scala sulla destra si trova la porta blindata che da accesso al corridoio comune Sub. 28 percorrendo il quale si arriva ai locali del piano S1
- un secondo accesso si trova dopo aver sceso la rampa delle scale si segue l'immobile e si volta a destra, la prima porta vetrata è l'accesso ai locali

Per accedere ai locali del piano S2 una volta scesa la prima rampa di scale si prosegue con la seconda rampa alla fine della quale sulla sinistra si trova la porta blindata che da accesso che da accesso al corridoio comune Sub. 29 percorrendo il quale si accede ai locali.

La destinazione dell'immobile è laboratorio.

DESCRIZIONE INTERNA UNITA' IMMOBILIARE.

Il laboratorio al piano S1:

- Laboratorio 1: superficie interna netta scopabile mq. 29,56
- Dis. 1: superficie interna netta scopabile mq. 5,59
- Laboratorio 2: superficie interna netta scopabile mq. 15,79
- Dis. 2: superficie interna netta scopabile mq. 3,69
- W.C.: superficie interna netta scopabile mq. 1,68

La superficie lorda (slp) dei locali al piano seminterrato (S1) risulta essere 65,12 mq.

Lo stato di manutenzione dei locali è buono, anche se si segnala una parete rovinata per una precedente perdita di uno scarico lasciato tutt'ora a vista, le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:

PAVIMENTI:

- Dis. 1: gres porcellanato 45x45, rivestimento 20x25 h= 2,20.
- W.C.: gres porcellanato 45x45, rivestimento 20x25 h= 2,20.
- Laboratorio 1: gres porcellanato 45x45, rivestimento 20x25 h= 2,20.
- Laboratorio 2: gres porcellanato 45x45, rivestimento 20x25 h= 2,20.
- Dis. 2: gres porcellanato 45x45, rivestimento 20x25 h= 2,20.
- Soffitti: solaio piano in laterocemento intonacato.
- Serramenti esterni: - in alluminio con vetro termophan, in ottimo stato di manutenzione;
- Serramenti interni: - le porte alcune sono in laminato bianco con vetrata, altre in metallo con vetrate.
- Tinteggiature: - a tempera colore bianco.
- Riscaldamento: centralizzato con caldaia esterna, posizionata nel locale al piano primo seminterrato (Sub. 11 - BCNC al Lotto "a" e al Lotto "B"), alimentata a gas metano; il riscaldamento avviene mediante apparecchi radianti in alluminio.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Il laboratorio al piano S2:

- Deposito: superficie interna mq. 31,05

La superficie lorda (slp) del deposito al piano interrato (S2) risulta essere 35,72 mq.

Lo stato di manutenzione del deposito è sufficiente e le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:
PAVIMENTI:

- Dis. 1: gres porcellanato 45x45, rivestimento 20x25 h= 2,20.

LOCALE DEPOSITO

Foglio 3 - Particella 6638 - sub 23
Piano Interrato (S2).

L'unità immobiliare è situata al secondo piano seminterrato (S2).

L'accesso ai locali avviene da due scale poste, una a posta in lato Nord ed una in lato Est

Dal parcheggio su Via **OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, scesi i gradini più avanti nel piazzale si trovano le rampe delle scale che portano al piano interrato S2

La destinazione dell'immobile è locale deposito.

DESCRIZIONE INTERNA UNITA' IMMOBILIARE.

Foglio 3 - Particella 6638 - sub 6
Piano Interrato (S2).

Il deposito è così costituito:

Deposito: superficie interna netta scopabile mq. 200,90

La superficie lorda (slp) del deposito al piano interrato (S2) risulta essere 218,35 mq.

L'unità immobiliare risulta essere al RUSTICO e le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:

- Pavimenti: battuto di cemento
- Soffitti: solaio in laterocemento
- L'impianto elettrico non presente

Descrizione pertinenze

Nessuna pertinenza.

Parti comuni

Il Il Lotto "A" è dotato delle seguenti parti comuni:

- LOCALE IMPIANTI Sub. 11 (BCNC al Lotta "A" e al Lotto "B")

-SCALA Sub. 17 - Permette il collegamento dal piano terra ai vari piani S1 e S2, è caratterizzata da alzate e pedate in marmo, il battiscopa è in lastre di marmo, la ringhiera è in ferro tintecciata color giallo.

-SCALA Sub. 10 - Permette il collegamento dal piano seminterrato S1 al piano interrato S2, è caratterizzata da alzate e pedate in cemento.

-CORTE COMUNE Sub. 13.

- AREA CORTILIZIA ESTERNA Sub. 5/A

Provenienza e titolarità

Provenienza delle seguenti unità:

Catasto Fabbricati - Comune di **OMISSIS**

Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 2.

Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 5.

Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 6.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 7.
Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 21.
Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 23.
Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 33.
Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 34.
Catasto Terreni - Comune di **OMISSIS**
Foglio 09 - Mappale 12483

Per il Catasto Fabbricati

- Atto di compravendita a rogito del 31/08/1998 n. 91322 di Rep. G.A. **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data 01/09/1998 n. 4327/3295.

Compravendita tra sig.ra **OMISSIS** ha venduto ai sigg.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** la quota di ½ ciascuno di usufrutto ed al sig. **OMISSIS** la nuda proprietà.

- Atto di compravendita a rogito del 20/07/1999 n. 93351 di Rep. G.A. **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data 20/07/1999 n. 4356/2909.

Compravendita tra sig.ra **OMISSIS** ha venduto ai sigg.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** la quota di ½ ciascuno di usufrutto ed al sig. **OMISSIS**.

- Atto di donazione a rogito di **OMISSIS** in data 10/12/2001 Rep. 11807, trascritto a **OMISSIS** in data 19/12/2001 n. 7079/4655, con il quale i sigg.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** hanno donato al sig. **OMISSIS** l'usufrutto generale.

- Atto di compravendita a rogito del notaio **OMISSIS** in data 05/03/2003 Rep. 51440/8439, trascritto a **OMISSIS** in data 13/03/2003 n. 1645/970, con il quale il sig. **OMISSIS** ha venduto alla società **OMISSIS**.

- Atto di variazione della denominazione sociale e trasferimento sede a rogito del notaio **OMISSIS** in data 24/07/2003 n. 15805/3047, registrato a **OMISSIS** il 05/08/2003 al n. 628 serie 1T con il quale la Soc. **OMISSIS** ha variato la sua denominazione in **OMISSIS**

Per il Catasto Terreni:

- Atto di compravendita autenticato dal notaio **OMISSIS** in data 14/10/1982 Rep. 65/28, trascritto a **OMISSIS** in data 23/10/1982 n. 3783/3013, con il quale il sig. **OMISSIS** ha venduto alla società Immobiliare **OMISSIS**.

- Atto di compravendita autenticato dal notaio **OMISSIS** in data 21/12/2001 Rep. 11925, trascritto a **OMISSIS** in data 11/01/2002 n. 1260/117, con il quale la Soc. **OMISSIS** ha venduto alla società **OMISSIS**

- Atto di compravendita autenticato dal notaio **OMISSIS** in data 19/07/2011 Rep. 54043/18073, trascritto a **OMISSIS** in data 22/07/2011 n. 4510/2977, con il quale la Soc. **OMISSIS** ha venduto alla società **OMISSIS** nello stesso atto è contenuto il Vincolo di inedificabilità gravante il Mappale 12483

- Ipoteca volontaria per € 465.000 iscritta a **OMISSIS** il 09/05/2013 ai n. 2642/403 in favore di **OMISSIS** con CF. **OMISSIS**, gravanti il mappale 6638/15 dal quale derivano i Sub. 23-33-34-21.

- Pignoramento di immobili trascritto a **OMISSIS** il 03/07/2019 ai n. 4384/3138 in favore di **OMISSIS** con C.F. **OMISSIS** e **OMISSIS** con C.F. **OMISSIS**, gravante i mappali 6638/23 - 6638/33 - 6638/34 - 6638/2 - 6638/5 - 6638/6 - 6638/7 - 6638/21 - 12483

Urbanistica e vincoli

VERIFICHE URBANISTICHE:

La destinazione d'uso dell'immobile è conforme alla destinazione urbanistica ammessa per la Zona:

- Ambito territoriale a destinazione prevalentemente commerciale direzionale.
- Area di salvaguardia.
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
- Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo vedasi PdS.
- Verde urbano di salvaguardia.





Architetto Claudia Querini
 C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
 email: cquerini@gmail.com
 tel. 335/6864179

- Norme particolari.
- Linee di arretramento - rispetto stradale.

Le unità oggetto della presente perizia fanno parte di un complesso immobiliare che è stato oggetto negli anni di notevoli pratiche edilizie in variante al permesso di costruire originario.

- Permesso di costruire con contributo Prat. n. 274/2003 del 11/08/2003.
- Permesso di costruire n. 77/2004 del 11/01/2005 in variante al PdC 274/2003.
- Progetto in variante al P.C. n. 274/2003.
- Progetto Prot. 6523 del 11/08/2003
- Progetto Prot. 5696 del 22/07/2003
- Permesso di costruire 94/2005 del 05/04/2005.
- Permesso di costruire n. 169/2005 del 30/06/2005 in variante al P.C. 77/04 del 11/01/2005
- Permesso di costruire n. 243/2010 del 08/04/2013 in sanatoria.

Non risultano presenti in Comune di **OMISSIS** i seguenti documenti: fine lavori, Agibilità.

DIFFORMITA':

Per quanto riguarda l'unità immobiliare accatastata come abitazione al piano S1, a livello urbanistico sanitario non ne possiede i requisiti per tale destinazione; per tale ragione nella perizia non verrà assegnato il valore commerciale abitativo ma commerciale/produttivo come gli adiacenti locali.

Si segnala inoltre che le opere da demolire per le quali è già stato notificato l'ordine di demolizione di cui al Prot. 6527 del 11/05/2010 in riferimento ai permessi di costruire n. 274/2003, PdC 77/2014, PdC 94/2005 e PdC 169/2005, non sono a tutt'oggi ancora state demolite. Si veda allegato "Ordine di demolizione opere - Prot. 6527 dell 11-05-2010".

Per tutto il restante, l'unità immobiliare, allo stato attuale è sostanzialmente regolare.

FORMALITA' E VINCOLI

- Vincolo di inedificabilità costituito con atto del notaio **OMISSIS** in data 19/07/2011, Rep. 54043/18073 trascritto a **OMISSIS** il 22/07/2011 ai n. 4511/2978, gravante il mappale 12483.

- Ipoteca volontaria per € 465.000 iscritta a **OMISSIS** il 09/05/2013 ai n. 2642/403 in favore di **OMISSIS** con CF. **OMISSIS**, gravanti il mappale 6638/15 dal quale derivano i Sub. 23-33-34-21.

- Pignoramento di immobili trascritto a **OMISSIS** il 03/07/2019 ai n. 4384/3138 in favore di **OMISSIS** con C.F. **OMISSIS** e **OMISSIS** con C.F. **OMISSIS**, gravante i mappali 6638/23 - 6638/33 - 6638/34 - 6638/2 - 6638/5 - 6638/6 - 6638/7 - 6638/21 - 12483.

- Contratto di affitto di ramo di azienda effettuato in data 12/03/2019 a **OMISSIS**, con scrittura privata che rimarrà permanentemente conservata fra gli originali del Notaio **OMISSIS**, autenticante tra **OMISSIS** in qualità di amministratore unico della **OMISSIS** (Parte concedente) e **OMISSIS** e **OMISSIS** quali soci amministratori della società **OMISSIS** (Parte affittuaria)

GEOGRAFIA

-Complesso immobiliare OMISSIS

Ubicazione

Regione LOMBARDIA

Provincia OMISSIS

Comune OMISSIS

Zona

Indirizzo Via OMISSIS

Civico 2

Cap 25080

Latitudine 45° 33' 52,0498"

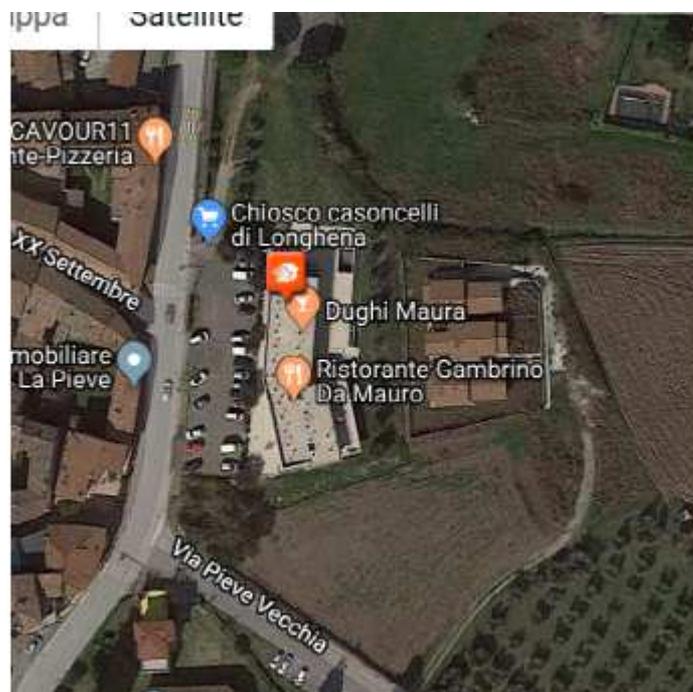
Longitudine 10° 32' 46,5098"

Mappa





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179



Confini

CONFINI:

Sub. 33 - Negozio con corte esclusiva (Bar - Tabaccheria) P.T. confina a:

- Nord si affaccia sull'area comune Sub 5/A;
- Est si affaccia sull'area comune Sub 5/A;
- Sud con altra unità immobiliare Sub 21 (Lotto "B");
- Ovest verso parcheggio comune.

Sub. 33 - Bar - Tabaccheria - 1 Seminterrato S1 confina a:

- Nord parte con altre unità immobiliari del Lotto "A": Sub 11 - Sub.28 e in parte verso scala comune Sub 17 e in parte verso area comune Sub 5/A;
- Est si affaccia sull'area comune Sub 5/A;
- Sud con altra unità immobiliare Sub 23 (Lotto "A");
- Ovest con altra unità immobiliare Sub 34 (Lotto "A");

Sub. 33 - Bar - Tabaccheria - Interrato S2 confina a:

- Nord in parte muro contro terra e in parte verso scala comune Sub 17 e Sub 29;
- Est muro contro terra;
- Sud con altra unità immobiliare Sub 23 (Lotto "A");
- Ovest muro contro terra;

Sub. 34 - Abitazione di Tipo economico al piano seminterrato S1 confina a:

- Nord in parte muro contro terra e in parte verso scala comune Sub 17;
- Est parte con altre unità immobiliari del Lotto "A": Sub 33 - Sub.23 - Sub 28
- Sud con altra unità immobiliare Sub 23 (Lotto "A");
- Ovest contro terra.

Sub. 23 - Laboratorio per arti e mestieri al piano S1 confina a:

- Nord con altra unità immobiliare Sub 33 (Lotto "A");
- Est con l'area comune Sub 5/A;
- Sud con l'area comune Sub 5;
- Ovest parte contro terra e parte con altra unità immobiliare Sub 34 (Lotto "A");





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

Sub. 23 - Laboratorio per arti e mestieri al piano S2 confina a:

- Nord parte con altra unità immobiliari del Lotto "A" Sub 33 e in parte verso corridoio comune Sub 29;
- Est muro contro terra;
- Sud con altra unità immobiliare del Lotto "A" Sub 6
- Ovest muro contro terra;

- Sub. 6 - Locale deposito al piano S2 confina a:

- Nord in parte con altra unità immobiliare del Lotto "A" Sub 23, in parte muro contro terra.
- Est in parte muro contro terra in parte con scala comune Sub. 10;
- Sud con altra unità immobiliare del Lotto "B" Sub 7
- Ovest muro contro terra;

MODALITA' DI ACCESSO:

BAR P.T. - Sub. 33:

L'accesso all'immobile avviene da Via **OMISSIS**. L'unità commerciale è situata al piano terra, dal parcheggio su Via **OMISSIS**, guardando l'immobile l'accesso avviene mediante la porta di ingresso sul lato all'estrema sinistra dell'intero complesso.

BAR Piano Primo Seminterrato S1 - Sub. 33:

L'unità immobiliare è situata al primo piano seminterrato (S1). Dal parcheggio su Via **OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, scesi i gradini della scala sulla destra si trova la porta blindata che da accesso al corridoio comune Sub. 28 dal quale si accede ai locali.

BAR Piano Interrato S2 - Sub. 33:

L'unità immobiliare è situata al secondo piano interrato (S2). Dal parcheggio su Via **OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, sulla sinistra si trova la seconda rampa alla fine della quale sulla sinistra si trova la porta blindata che da accesso al corridoio comune Sub. 29 dal quale si accede ai locali.

APPARTAMENTO: Sub. 34 Piano Seminterrato S1:

L'unità immobiliare è situata al primo piano seminterrato (S1). Dal parcheggio su Via **OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, scesi i gradini della scala sulla destra si trova la porta blindata che da accesso al corridoio comune Sub. 28 dal quale si accede ai locali.

LABORATORIO: Sub. 23 Piano Seminterrato S1:

Si ha la possibilità di accedere da due ingressi differenti:

1) dal parcheggio su Via **OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, scesi i gradini della scala sulla destra si trova la porta blindata che da accesso al corridoio comune Sub. 28 percorrendo il quale si arriva ai locali del piano S1

2) dopo esser scesi dalla rampa delle scale si segue l'immobile e si volta a destra, la prima porta vetrata è l'accesso ai locali

LABORATORIO: Sub. 23 Piano Seminterrato S2:

Per accedere ai locali del piano S2 una volta scesa la prima rampa di scale bisogna proseguire sulla seconda rampa alla fine della quale sulla sinistra si trova la porta blindata che da accesso che da accesso al corridoio comune Sub. 29 percorrendo il quale si accede ai locali.

DEPOSITO: - Sub. 6 - Piano Interrato S2

L'unità immobiliare è situata al secondo piano interrato (S2). Dal parcheggio su Via **OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, scesi i gradini proseguendo diritto si trova una scala a sinistra o due di fronte, entrambe conducono ai locali sottostanti.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

CONSISTENZE SUPERFICIARIE -Complesso immobiliare OMISSIS

Riassunto consistenza

| Metodo di misura Caratteristica | Acronimo | Sup. Misurata (m ²) | Indice | Sup. Commerciale (m ²) |
|--|----------|---------------------------------|--------|------------------------------------|
| Superficie principale | S1 | 136,39 | 1,00 | 136,39 |
| Superficie cantine | SUC | 232,91 | 0,15 | 34,94 |
| Superficie esterna condominiale | S | 1.947,00 | 0,10 | 194,70 |
| Superficie esterna esclusiva | Se | 152,80 | 0,15 | 22,92 |
| Superficie retronegozio | SRP | 31,44 | 0,50 | 15,72 |
| Superficie magazzini | SMA | 131,95 | 0,30 | 39,59 |
| Superficie produttiva | SUD | 100,56 | 0,45 | 45,25 |
| Totale Superficie (m²) | | 2.733,05 | | 489,50 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | - |

Consistenza per il Piano Terra

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup. Commerciale (m ²) |
|--|---------------------------------|----------|--------|------------------------------------|
| Bar - Tabaccheria - Sub. 33 | 133,84 | S1 | 1,00 | 133,84 |
| BCNC - Sub. 30 | 0,85 | S1 | 1,00 | 0,85 |
| Parcheggio Sub. 13 (1/2) | 552,00 | S | 0,10 | 55,20 |
| Piazzale - Sub. 5/A (1/2) | 1.271,00 | S | 0,10 | 127,10 |
| Prato irriguo Fgl.9 - Part. 12483 | 124,00 | S | 0,10 | 12,40 |
| Bar-Tabaccheria - parti esterne - Sub. 33 | 152,80 | Se | 0,15 | 22,92 |
| Totale per piano | 2.234,49 | | | 352,31 |

Consistenza per il Piano Seminterrato

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup. Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|---------------------------------|----------|--------|------------------------------------|
| BCNC - Sub. 30 | 0,85 | S1 | 1,00 | 0,85 |
| Bar - Tabaccheria S1 - Sub. 33 | 21,44 | SRP | 0,50 | 10,72 |
| BCNC - Sub 28 | 10,00 | SRP | 0,50 | 5,00 |
| Appartamento S1 - Sub 34 | 35,44 | SUD | 0,45 | 15,95 |
| Laboratorio S1 - Sub. 23 | 65,12 | SUD | 0,45 | 29,30 |
| Totale per piano | 132,85 | | | 61,82 |





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

Consistenza per il Piano Interrato -2

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|-----------------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| BCNC - Sub. 30 | 0,85 | S1 | 1,00 | 0,85 |
| BCNC - Sub. 29 | 14,56 | SUC | 0,15 | 2,18 |
| Deposito S2 - Sub. 6 | 218,35 | SUC | 0,15 | 32,75 |
| Bar - Tabaccheria S2 - Sub. 33 | 96,23 | SMA | 0,30 | 28,87 |
| Laboratorio S2 - Sub. 23 | 35,72 | SMA | 0,30 | 10,72 |
| Totale per piano | 365,71 | | | 75,37 |



Architetto Claudia Querini
 C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
 email: cquerini@gmail.com
 tel. 335/6864179



CARATTERISTICHE -Complesso immobiliare OMISSIS

Fabbricato o Edificio

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile | Prezzo marginale (€) |
|---|----------|----------|--|-------------------|----------------------|
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | SMF | 3 | 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | - | - |
| Numero di piani fuori terra | NPF | 3 | n. | - | - |

Impianti del fabbricato o edificio

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile | Prezzo marginale (€) |
|--------------------------------------|----------|----------|----------------------|-------------------|----------------------|
| Impianto riscaldamento centralizzato | RSC | 1 | 0=assente 1=presente | - | - |

Superficiali

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile | Prezzo marginale (€) |
|---------------------------------|----------|----------|-----------------|-------------------|----------------------|
| Superficie principale | S1 | 136,4 | m ² | 1,00 | |
| Superficie cantine | SUC | 232,9 | m ² | 0,15 | |
| Superficie esterna condominiale | S | 1.947,0 | m ² | 0,10 | |
| Superficie esterna esclusiva | Se | 152,8 | m ² | 0,15 | |
| Superficie retronegozio | SRP | 31,4 | m ² | 0,50 | |
| Superficie magazzini | SMA | 132,0 | m ² | 0,30 | |
| Superficie produttiva | SUD | 100,6 | m ² | 0,45 | |
| Superficie commerciale | SUP | 489,5 | m ² | - | |

Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile | Prezzo marginale (€) |
|----------------|----------|------------|------------------|-------------------|----------------------|
| Data | DAT | 09/12/2019 | giorno/mese/anno | - | - |





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

SEGMENTO DI MERCATO -Complesso immobiliare OMISSIS

Denominazione

Classificazione Complesso immobiliare
Destinazione Commerciale

Localizzazione/Ubicazione

Comune OMISSIS **Provincia** OMISSIS
Località/Fraz./Zona
Posizione Periferica

Tipologia immobiliare

Tipologia Fabbricato o edificio urbano **Categoria** Usato
Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Unità Immobiliare Fabbricati commerciali **Dimensione unità** Medio grande

Tipologia edile

Edificio Complesso immobiliare

| Indice Superficiario | Rapporto | Indice tipologico (%) | |
|---------------------------------|-----------------|------------------------------|--------|
| Sup. commerciale (SUP) | SUP/SUP | 489,50/489,50 | 100,00 |
| Superficie principale | S1/SUP | 136,39/489,50 | 27,86 |
| Superficie cantine | SUC/SUP | 232,91/489,50 | 47,58 |
| Superficie esterna condominiale | S/SUP | 1.947,00/489,50 | 397,75 |
| Superficie esterna esclusiva | Se/SUP | 152,80/489,50 | 31,22 |
| Superficie retronegozio | SRP/SUP | 31,44/489,50 | 6,42 |
| Superficie magazzini | SMA/SUP | 131,95/489,50 | 26,96 |
| Superficie produttiva | SUD/SUP | 100,56/489,50 | 20,54 |

Prezzo

Regime di mercato

Livello di prezzo non determinato **Livello di reddito** non determinato
Fase di mercato Fase di contrazione **Filtering**





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

Rapporti mercantili

Rapporti superficiali

| | Acronimo | Indice merc. |
|---------------------------------|----------|--------------|
| Superficie principale | i(S1) | 1,00 |
| Superficie cantine | i(SUC) | 0,15 |
| Superficie esterna condominiale | i(S) | 0,10 |
| Superficie esterna esclusiva | i(Se) | 0,15 |
| Superficie retronegozio | i(SRP) | 0,50 |
| Superficie magazzini | i(SMA) | 0,30 |
| Superficie produttiva | i(SUD) | 0,45 |

Saggio opportunità per i miglioramenti [j] -

Saggio di rival. annuo -

Rapporti strumentali

| | |
|---|---|
| Prezzo unitario terreni edificabili [pu] | - |
| Rapporto area edificata/edificabile [r] | - |
| Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r] | - |
| Rapporto compl. del terreno edificato [c] | - |

Rapporti di posizione

| | |
|---|------|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e) | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c) | 1,00 |





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Fabbricati - Comune catastale di **OMISSIS**

| N. | Sez. | Fg. | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita (€) | Sup. (m ²) |
|---------------|------|-----|-------|------|-------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------|------------------------|
| 1 | | 3 | 6638 | 33 | C 1 -Negozi e botteghe | 4 | 157,00 m ² | 2.716,31 | 157,00 |
| 2 | | 3 | 6638 | 34 | A 3 -Abitazione economica | 4 | 2,50 vani | 111,04 | 35,00 |
| 3 | | 3 | 6638 | 23 | C 3 -Laboratori per arti e mestieri | 4 | 157,00 m ² | 2.716,31 | 157,00 |
| 4 | | 3 | 6638 | 6 | C 2 -Magazzini e locali deposito | 2 | 190,00 m ² | 294,38 | 190,00 |
| 5 | | 3 | 6638 | 2 | | - | - | - | - |
| Totali | | | | | | | | 5.838,04 | 539,00 |

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 33 (Bene principale) Situazione in atti al 18/09/2019

Piano di accesso: Piano Terra - S1 - S2

Superficie catastale: 157,00 m²

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

NEGOZI E BOTTEGHE:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 33 - Cat. C/1 - Classe 4 - Consistenza 157 Mq - Superficie Catastale Totale 179 mq. -

Rendita Catastale € 2716,31

Viale **OMISSIS** - piano T-S1-S2 Variazione nel classamento del 03/04/2019 protocollo n.BS0052321 in atti dal 03/04/2019

Variazione di Classamento (n. 13376.1/2019)

Classamento e Rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Proprietà per 1/1 i **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, con C.F. **OMISSIS** *

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

(2) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 34 (Bene principale) Situazione in atti al 18/09/2019

Piano di accesso: Piano Seminterrato

Superficie catastale: 35,00 m²

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

ABITAZIONE ECONOMICA:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 34 - Cat. A/3 - Classe 1 - Consistenza 2,5 vani - Superficie Catastale Totale 35 mq. -

Totale escluse aree scoperte**: 35mq - Rendita Catastale € 111,04

Viale **OMISSIS** - piano S1 Variazione nel classamento del 03/04/2019 protocollo n.BS0052321 in atti dal 03/04/2019

Variazione di Classamento (n. 13376.1/2019)

Classamento e Rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, con C.F. **OMISSIS** *

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 Marzo 2013).

(3) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 23 (Bene principale) Situazione in atti al 18/09/2019

Piano di accesso: Piano S1 - S2

Superficie catastale: 157,00 m²

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

LABORATORI PER ARTI E MESTIERI:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 33 - Cat. C/1 - Classe 4 - Consistenza 157 mq. - Superficie Catastale 179 mq. - Rendita Catastale € 2.716,31

Viale **OMISSIS** - piano T-S1-S2 Variazione nel classamento del 03/04/2019 protocollo n.BS0052321 in atti dal 03/04/2019 Variazione di Classamento (n. 13376.1/2019)

Classamento e Rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, con C.F. **OMISSIS** *

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

(4) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 6 (Bene principale) Situazione in atti al 18/09/2019

Piano di accesso: Piano S1 - S2

Superficie catastale: 190,00 m²

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 6 - Cat. C/2 - Classe 2 - Consistenza 190 mq. - Superficie Catastale 208 mq. - Rendita Catastale € 294,38

Viale **OMISSIS** - piano S2 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Classamento e Rendita validati (D.M. 701/94)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, con C.F. **OMISSIS** *

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

(5) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 2 (Parte comune) Situazione in atti al 18/09/2019

Piano di accesso: Piano Terra

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 2 - Cat. Area urbana - Consistenza 126 mq. - Superficie Catastale 208 mq. - Viale **OMISSIS** piano T - Costituzione del 26/11/1999 in atti dal 26/11/1999 (n. B04748.1/1999)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, con C.F. **OMISSIS** *

Dati derivanti da ISTRUMENTO (Atto pubblico) del 24/07/2003 protocollo n. BS0222190 Voltura in atti dal 13/05/2011 Repertorio n. 15805 - Rogante Paolo Cherubini Sede : **OMISSIS** - Registrazione PU Sede: Montichiari n. 628 del 05/08/2003

MOD DENOMINAZIONE - TRASF SEDE (n. 11317.1/2011)





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

VALUTAZIONE Complesso immobiliare OMISSIS

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Complesso immobiliare sito in **OMISSIS** avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 09/12/2019.

STIMA PER PUNTI DI MERITO Complesso immobiliare OMISSIS

Stima per punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m ²) | Peso |
|-------------------------|---|-------------------------------------|-------------|
| Valore OMI minimo | | 1.550,00 | 1,00 |
| Valore OMI massimo | | 2.000,00 | 1,00 |
| | Prezzo medio ponderato (€/m²) | 1.775,00 | 2,00 |

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

| Prezzo medio, caratteristica e commento | Punto di merito | Aggiustamento (€/m ²) | Incidenza (%) |
|---|-----------------|-----------------------------------|---------------|
| Prezzo medio ponderato | - | 1.775,00 | - |
| Data = 09/12/2019 | 0,900 | -177,50 | -10,00 |
| Superficie commerciale = 489,5 m ² | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato = | 0,800 | -319,50 | -18,00 |





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179
Medio o Sufficiente

Prezzo medio corretto 1.278,00 €/m²
Superficie (SUP) 489,50 m²

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.278,00 €/m²) per la superficie commerciale (489,5 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 625.581,00 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE Complesso immobiliare OMISSIS

Valore di mercato

| Valore di mercato | [Stima per punti di merito] | |
|---------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Variabile | Procedimento | Valore (€) |
| Stima per punti di merito | Stima per punti di merito | 625.581,00 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
625.581,00 €

Diconsi Euro seicentoventicinquemilacinquecentoottantauno





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

SCHEDA IMMOBILE -Complesso immobiliare OMISSIS



Denominazione

Data inserimento 10/09/2019 **Data ultima modifica** 09/12/2019

Codice OMISSIS E OMISSIS - OMISSIS
- OMISSIS - LOTTO "B"

Classificazione Complesso immobiliare

Denominazione Complesso Immobiliare

Destinazione Commerciale

Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

Utilizzo In locazione attiva

Categoria Usato

Superficie 768,96 m² Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SE...)

Ubicazione

Via **OMISSIS** -

OMISSIS

Unità Immobiliare

Condominio **Palazzina** Corpo

Piano di accesso Terra - Primo seminterrato S1 - Interrato S2

Scala

Interno

Descrizione principale

DESCRIZIONE DEI BENI - LOTTO "B"

Il LOTTO "B" è costituito dai seguenti subalterni:

- Sub. 21 - Negozio (Bar - Gelateria - Pizzeria) PT - S1 - S2.
- Sub. 5 - Locali classificati come Abitazione di Tipo economico S1
- Sub. 7 - Locale deposito - S2

Per una più immediata individuazione grafica, si veda l'elaborato grafico allegato.

L'intera proprietà è inserita nella zona definita dal PGT di **OMISSIS** come:

- Ambito territoriale a destinazione prevalentemente commerciale direzionale (art.38 NTA del DpR)
- Area di salvaguardia.
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
- Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo vedasi PdS.
- Verde urbano di salvaguardia.
- Norme particolari.
- Linee di arretramento - rispetto stradale.

L'edificio è inserito in un complesso immobiliare che è stato oggetto di ristrutturazione generale a partire dal 2003 e successive varianti edilizie.

PIZZERIA P.T. - Sub. 21

L'unità immobiliare di cui in oggetto, è posizionata al piano terra del complesso immobiliare

La destinazione dell'immobile è commerciale.

DESCRIZIONE INTERNA UNITA' IMMOBILIARE:

Pizzeria

Foglio 3 - Particella 6638 - sub 21 (Bar-Gelateria-Pizzeria):

Costituito da: Piano Terra, Piano seminterrato (S1) e Piano Interrato (S2).

L'accesso all'immobile avviene da Via **OMISSIS**. L'unità commerciale è situata al piano





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

terra, dal parcheggio su Via **OMISSIS**, guardando l'immobile l'accesso avviene mediante la porta di ingresso sul lato all'estrema destra dell'intero complesso.

L'IMMOBILE E' COSI' COSTITUITO:

PIZZERIA PIANO TERRA (Sub. 21):

- Pizzeria: superficie interna netta scopabile mq. 166,83
- Cucina: superficie interna netta scopabile mq. 12,17
- Dispensa: superficie interna netta scopabile mq. 7,19
- W.C. 1: superficie interna netta scopabile mq. 1,60
- Anti W.C.: superficie interna netta scopabile mq. 1,90
- W.C. 2: superficie interna netta scopabile mq. 3,93
- W.C. 3: superficie interna netta scopabile mq. 1,36
- Spogliatoio: superficie interna netta scopabile mq. 3,31

La superficie lorda (slp) risulta essere 220,21 mq.

- Portico: superficie interna netta scopabile mq. 63,13
- Balcone: superficie interna netta scopabile mq. 120,75
- Corte esclusiva: superficie interna netta scopabile mq. 150,81

Lo stato di manutenzione dei locali interni è buono e le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:

PAVIMENTI:

- Pizzeria: gres porcellanato 45x45 cm.
- Cucina: gres porcellanato 45x45 cm.
- W.C. 1: gres porcellanato 45x45 cm, rivestimento 20x20 cm sino a 2,08 m.
- Anti W.C.: gres porcellanato 45x45 cm, rivestimento 20x20 cm sino a 2,08 m.
- W.C. 2: gres porcellanato 45x45 cm, rivestimento 20x20 cm sino a 2,08 m.
- W.C. 3: gres porcellanato 45x45 cm.
- Spogliatoio: gres porcellanato 45x45 cm.

- Portico: gres porcellanato 45x45 cm.
- Balcone: gres porcellanato 45x45 cm.
- Corte esclusiva: gres porcellanato 45x45 cm.

- Soffitti: solaio piano in laterocemento intonacato.
- Serramenti esterni: - in alluminio con vetro termophan in ottimo stato di manutenzione;
- Serramenti interni: - le porte sono in legno cieche.
- Tinteggiature: - a tempera colore chiaro.
- Riscaldamento: termoautonomo con caldaia esterna; il riscaldamento avviene mediante apparecchi radianti in alluminio.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Si segnala un forte stato di degrado per quanto riguarda i prospetti ad Est e a Sud con sfogliatura della pittura e parziale distacco dell'intonaco.

PIZZERIA 1 P. - Sub. 21

L'accesso alla copertura dell'immobile dalla scala esterna posizionata sull'estremo lato sinistro dell'intero complesso.

- Terrazza: la superficie lorda (slp) risulta essere 543,05 mq.

Lo stato di manutenzione è scarso le finiture sono come qui di seguito descritte:

PAVIMENTI:

- Terrazza: gres porcellanato 45x45 cm.
- Tinteggiature: - a tempera colore chiaro.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e in fase di completamento.

Si segnala un forte stato di degrado per quanto riguarda lo stato di manutenzione dei pavimenti carenti della piastrellatura in alcune porzioni.

Il BCNC Sub 12 risulta incompleto, senza protezioni e in pessimo stato di manutenzione.

DIFFORMITA':





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

Si segnala che la porzione identificata nella scheda catastale come C.T. in realtà non risulta identificata con nessuna tramezzatura ed allo stato di fatto si trova al rustico con la sola presenza di tubi di scarico provenienti dai piani superiori.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - S1- (Sub. 5):

L'unità immobiliare è situata al primo piano seminterrato (S1).

Dal parcheggio su Via **OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, scesi i gradini della scala si cammina fino alla fine della parete e si svoltare a destra la porzione di immobile attualmente al rustico e senza alcun serramento esterno è l'unità attualmente accatastata in fase di costruzione.

DESCRIZIONE INTERNA UNITA' IMMOBILIARE.

Foglio 3 - Particella 6638 - sub 7

Piano Interrato (S2).

Il deposito è così costituito:

Deposito: superficie interna netta scopabile mq. 211,68

La superficie lorda (slp) del deposito al piano interrato (S2) risulta essere 229,23 mq.

L'unità immobiliare risulta essere al RUSTICO e le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:

- Pavimenti: battuto di cemento
- Soffitti: solaio in laterocemento
- L'impianto elettrico non presente

DIFFORMITA':

Si segnala la realizzazione di un'ampia zona abusiva di circa 160 mq. che dovrà essere oggetto di regolarizzazione comunale.

Per una più chiara identificazione si veda l'elaborato grafico allegato.

Descrizione pertinenze

Nessuna pertinenza.

Parti comuni

Il Lotto "B" è dotato delle seguenti parti comuni:

- LOCALE IMPIANTI Sub. 11

-SCALA Sub. 17 - Permette il collegamento dal piano terra ai vari piani S1 e S2, è caratterizzata da alzate e pedate in marmo, il battiscopa è in lastre di marmo, la ringhiera è in ferro tinteggiata color giallo.

-SCALA Sub. 10 - Permette il collegamento dal piano seminterrato S1 al piano interrato S2, è caratterizzata da alzate e pedate in cemento.

-CORTE COMUNE Sub. 13.

- AREA CORTILIZIA ESTERNA Sub. 5/A

Provenienza e titolarità

Provenienza delle seguenti unità:

Catasto Fabbricati - Comune di **OMISSIS**

Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 2.

Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 5.

Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 6.

Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 7.

Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 21.

Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 23.

Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 33.

Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 34.

Catasto Terreni - Comune di **OMISSIS**

Foglio 09 - Mappale 12483





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179
Per il Catasto Fabbricati

- Atto di compravendita a rogito del 31/08/1998 n. 91322 di Rep. G.A. **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data 01/09/1998 n. 4327/3295.

Compravendita tra sig.ra **OMISSIS** ha venduto ai sigg.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto ed al sig. **OMISSIS** la nuda proprietà.

- Atto di compravendita a rogito del 20/07/1999 n. 93351 di Rep. G.A. **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data 20/07/1999 n. 4356/2909.

Compravendita tra sig.ra **OMISSIS** ha venduto ai sigg.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto ed al sig. **OMISSIS**.

- Atto di donazione a rogito di **OMISSIS** in data 10/12/2001 Rep. 11807, trascritto a **OMISSIS** in data 19/12/2001 n. 7079/4655, con il quale i sigg.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** hanno donato al sig. **OMISSIS** l'usufrutto generale.

- Atto di compravendita a rogito del notaio **OMISSIS** in data 05/03/2003 Rep. 51440/8439, trascritto a **OMISSIS** in data 13/03/2003 n. 1645/970, con il quale il sig. **OMISSIS** ha venduto alla società **OMISSIS**.

- Atto di variazione della denominazione sociale e trasferimento sede a rogito del notaio **OMISSIS** in data 24/07/2003 n. 15805/3047, registrato a **OMISSIS** il 052/08/2003 al n. 628 serie 1T con il quale la Soc. **OMISSIS** ha variato la sua denominazione in **OMISSIS**

Per il Catasto Terreni:

- Atto di compravendita autenticato dal notaio **OMISSIS** in data 14/10/1982 Rep. 65/28, trascritto a **OMISSIS** in data 23/10/1982 n. 3783/3013, con il quale il sig. **OMISSIS** ha venduto alla società **OMISSIS**.

- Atto di compravendita autenticato dal notaio **OMISSIS** in data 21/12/2001 Rep. 11925, trascritto a **OMISSIS** in data 11/01/2002 n. 1260/117, con il quale la Soc. **OMISSIS** ha venduto alla società **OMISSIS**

- Atto di compravendita autenticato dal notaio **OMISSIS** in data 19/07/2011 Rep. 54043/18073, trascritto a **OMISSIS** in data 22/07/2011 n. 4510/2977, con il quale la Soc. **OMISSIS** ha venduto alla società **OMISSIS** nello stesso atto è contenuto il Vincolo di inedificabilità gravante il Mappale 12483

- Ipoteca volontaria per € 465.000 iscritta a **OMISSIS** il 09/05/2013 ai n. 2642/403 in favore di **OMISSIS** con CF. **OMISSIS**, gravanti il mappale 6638/15 dal quale derivano i Sub. 23-33-34-21.

- Pignoramento di immobili trascritto a **OMISSIS** il 03/07/2019 ai n. 4384/3138 in favore di **OMISSIS** con C.F. **OMISSIS** e **OMISSIS** con C.F. **OMISSIS**, gravante i mappali 6638/23 - 6638/33 - 6638/34 - 6638/2 - 6638/5 - 6638/6 - 6638/7 - 6638/21 - 12483

Urbanistica e vincoli

VERIFICHE URBANISTICHE:

La destinazione d'uso dell'immobile è conforme alla destinazione urbanistica ammessa per la Zona:

- Ambito territoriale a destinazione prevalentemente commerciale direzionale.
- Area di salvaguardia.
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
- Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo vedasi PdS.
- Verde urbano di salvaguardia.
- Norme particolari.
- Linee di arretramento - rispetto stradale.

Le unità oggetto della presente perizia fanno parte di un complesso immobiliare che è stato oggetto negli anni di notevoli pratiche edilizie in variante al permesso di costruire originario.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

- Permesso di costruire con contributo Prat. n. 274/2003 del 11/08/2003.
- Permesso di costruire n. 77/2004 del 11/01/2005.
- Progetto in variante al P.C. n. 274/2003.
- Progetto Prot. 6523 del 11/08/2003
- Progetto Prot. 5696 del 22/07/2003
- Permesso di costruire 94/2005 del 05/04/2005.
- Permesso di costruire n. 169/2005 del 30/06/2005 in variante al P.C. 77/04 del 11/01/2005

Non risultano presenti in Comune di **OMISSIS** i seguenti documenti: fine lavori, Agibilità.

DIFFORMITA':

Non risulta conforme rispetto alla pratica edilizia ed alla scheda catastale la distribuzione interna per quanto riguarda la realizzazione dei seguenti locali: cucina, spogliatoio e Wc 3.

Si segnala inoltre che le opere da demolire per le quali è già stato notificato l'ordine di demolizione di cui al Prot. 6527 del 11/05/2010 in riferimento ai permessi di costruire n. 274/2003, PdC 77/2014, PdC 94/2005 e PdC 169/2005, non sono a tutt'oggi ancora state demolite. Si veda allegato "Ordine di demolizione opere - Prot. 6527 dell'11-05-2010".

Per tutto il restante, l'unità immobiliare, allo stato attuale è sostanzialmente regolare.

FORMALITA' E VINCOLI

- Vincolo di inedificabilità costituito con atto del notaio **OMISSIS** in data 19/07/2011, Rep. 54043/18073 trascritto a Salò il 22/07/2011 ai n. 4511/2978, gravante il mappale 12483.

- Ipoteca volontaria per € 465.000 iscritta a Salò il 09/05/2013 ai n. 2642/403 in favore di **OMISSIS** con CF. **OMISSIS**, gravanti il mappale 6638/15 dal quale derivano i Sub. 23-33-34-21.

- Pignoramento di immobili trascritto a Salò il 03/07/2019 ai n. 4384/3138 in favore di **OMISSIS** con C.F. **OMISSIS** e **OMISSIS** con C.F. **OMISSIS**, gravante i mappali 6638/23 - 6638/33 - 6638/34 - 6638/2 - 6638/5 - 6638/6 - 6638/7 - 6638/21 - 12483.

- Contratto di affitto di ramo di azienda effettuato in data 12/03/2019 a Soiano del Lago, con scrittura privata che rimarrà permanentemente conservata fra gli originali del Notaio **OMISSIS**, autenticante tra **OMISSIS** in qualità di amministratore unico della **OMISSIS**. (Parte concedente) e **OMISSIS** e **OMISSIS** quali soci amministratori della società **OMISSIS**. (Parte affittuaria).

GEOGRAFIA

-Complesso immobiliare Via OMISSIS, 2 - 25080 - OMISSIS (BS)

Ubicazione

Regione LOMBARDIA

Provincia BS

Comune OMISSIS

Zona

Indirizzo OMISSIS

Civico 2

Cap 25080

Latitudine 45° 33' 51,0357"

Longitudine 10° 32' 46,7416"





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

Mappa



Confini

Sub. 21 - Pizzeria P.T. confina a:

- Nord con altra unità immobiliare Sub 33 (Lotto "A");
- Est si affaccia sull'area comune Sub 5/A;
- Sud verso campi di altra proprietà;
- Ovest verso parcheggio comune.

Sub. 21 - Pizzeria 1P. confina a:

- Nord si affaccia sull'area comune Sub 5/A;
- Est si affaccia sull'area comune Sub 5/A;
- Sud si affaccia verso campi di altra proprietà;
- Ovest si affaccia verso parcheggio comune.

Sub. 21 - Pizzeria Interrato S2 confina a:

- Nord zona abusiva;
- Est muro contro terra;
- Sud muro contro terra;
- Ovest muro contro terra.

Sub. 5 - In fase di costruzione - Seminterrato S1 confina a:

- Nord con altre unità immobiliari del Lotto "A": Sub 23;
- Est con area comune Sub 5/A;
- Sud con area comune Sub 5/A;
- Ovest muro contro terra;

- Sub. 7 - Locale deposito al piano S2 confina a:

- Nord con altre unità immobiliari del Lotto "A": Sub 6;
- Est in parte con muro contro terra in parte con scala comune Sub. 10;
- Sud in parte con zona abusiva ed in parte contro terra;
- Ovest muro contro terra;





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

MODALITA' DI ACCESSO:

PIZZERIA P.T. - Sub. 21:

L'accesso all'immobile avviene da Via **OMISSIS** n. 2/4, **OMISSIS**. L'unità commerciale è situata al piano terra, dal parcheggio su Via Cavour, guardando l'immobile l'accesso avviene mediante la porta di ingresso sul lato all'estrema destra dell'intero complesso.

PIZZERIA 1P. - Sub. 21:

L'accesso all'immobile avviene da Via Cavour n. 2/4, **OMISSIS**. L'unità commerciale è situata al piano terra, dal parcheggio su Via **OMISSIS**, guardando l'immobile l'accesso avviene mediante la scala esterna posta sul lato all'estrema sinistra dell'intero complesso.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE S1 - Sub. 5:

Dal parcheggio su Via **OMISSIS**, n. 2/4, **OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, scesi i gradini della scala si cammina fino alla fine della parete e si svoltare a destra la porzione di immobile attualmente al rustico e senza alcun serramento esterno è l'unità attualmente accatastata in fase di costruzione.

DEPOSITO: - Sub. 7 - Piano Interrato S2

L'unità immobiliare è situata al secondo piano interrato (S2). Dal parcheggio su Via **OMISSIS**, n. 2/4, **OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, scesi i gradini proseguendo diritto sulla destra si trovano due scale che conducono al locale sottostante.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Complesso immobiliare Via OMISSIS, 2 - 25080 - OMISSIS

Riassunto consistenza

| Metodo di misura | Acronimo | Sup. Misurata (m²) | Indice | Sup. Commerciale (m²) |
|--|-----------------|--------------------------------------|---------------|---|
| Caratteristica | | | | |
| Superficie principale | S1 | 241,30 | 1,00 | 241,30 |
| Superficie cantine | SUC | 96,23 | 0,15 | 14,43 |
| Superficie terrazze con vista | SZV | 543,00 | 0,05 | 27,15 |
| Superficie esterna condominiale | S | 1.947,00 | 0,10 | 194,70 |
| Superficie esterna esclusiva | Se | 334,69 | 0,15 | 50,20 |
| Superficie magazzini | SMA | 229,23 | 0,15 | 34,38 |
| Superficie di completamento | SDC | 516,97 | 0,40 | 206,79 |
| Totale Superficie (m²) | | 3.908,42 | | 768,96 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | - |





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

Consistenza per il Piano Terra

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|---------------------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| BCNC - Sub. 12 | 6,23 | S1 | 1,00 | 6,23 |
| BCNC - Sub. 20 | 0,80 | S1 | 1,00 | 0,80 |
| Pizzeria - Sub. 21 | 220,21 | S1 | 1,00 | 220,21 |
| Parcheggio Sub. 13 - 1/2 | 552,00 | S | 0,10 | 55,20 |
| Piazzale Sub. 5A | 1.271,00 | S | 0,10 | 127,10 |
| Prato irriguo fgl.9 - Part. 12483 | 124,00 | S | 0,10 | 12,40 |
| Pizzeria - parti esterne - Sub. 21 | 334,69 | Se | 0,15 | 50,20 |
| Totale per piano | 2.508,93 | | | 472,14 |

Consistenza per il Piano Primo

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| BCNC - Sub. 12 | 0,80 | S1 | 1,00 | 0,80 |
| BCNC - Sub. 20 | 6,23 | S1 | 1,00 | 6,23 |
| Terrazza - Sub. 21 | 543,00 | SZV | 0,05 | 27,15 |
| Totale per piano | 550,03 | | | 34,18 |

Consistenza per il Piano Seminterrato

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|--|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| BCNC - Sub 12 | 6,23 | S1 | 1,00 | 6,23 |
| BCNC - Sub. 20 | 0,80 | S1 | 1,00 | 0,80 |
| Unità in fase di costruzione - Sub. 5 | 516,97 | SDC | 0,40 | 206,79 |
| Totale per piano | 524,00 | | | 213,82 |

Consistenza per il Piano Interrato -2

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| Pizzeria - Sub. 21 | 96,23 | SUC | 0,15 | 14,43 |
| Deposito S2 - Sub. 7 | 229,23 | SMA | 0,15 | 34,38 |
| Totale per piano | 325,46 | | | 48,82 |



Architetto Claudia Querini
 C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
 email: cquerini@gmail.com
 tel. 335/6864179



CARATTERISTICHE

-Complesso immobiliare Via OMISSIS, 2 - 25080 - OMISSIS

Fabbricato o Edificio

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile | Prezzo marginale (€) |
|---|----------|----------|--|-------------------|----------------------|
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | SMF | 3 | 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | - | - |
| Numero di piani fuori terra | NPF | 2 | n. | - | - |

Impianti del fabbricato o edificio

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile | Prezzo marginale (€) |
|--------------------------------------|----------|----------|----------------------|-------------------|----------------------|
| Impianto riscaldamento centralizzato | RSC | 1 | 0=assente 1=presente | - | - |

Superficiali

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile | Prezzo marginale (€) |
|---------------------------------|----------|----------|-----------------|-------------------|----------------------|
| Superficie principale | S1 | 241,3 | m ² | 1,00 | |
| Superficie cantine | SUC | 96,2 | m ² | 0,15 | |
| Superficie terrazze con vista | SZV | 543,0 | m ² | 0,05 | |
| Superficie esterna condominiale | S | 1.947,0 | m ² | 0,10 | |
| Superficie esterna esclusiva | Se | 334,7 | m ² | 0,15 | |
| Superficie magazzini | SMA | 229,2 | m ² | 0,15 | |
| Superficie di completamento | SDC | 517,0 | m ² | - | |
| Superficie commerciale | SUP | 769,0 | m ² | - | |

Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile | Prezzo marginale (€) |
|----------------|----------|------------|------------------|-------------------|----------------------|
| Data | DAT | 09/12/2019 | giorno/mese/anno | - | - |





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

SEGMENTO DI MERCATO -Complesso immobiliare Via OMISSIS, 2 - 25080 - OMISSIS

Denominazione

Classificazione Complesso immobiliare
Destinazione Commerciale

Localizzazione/Ubicazione

Comune OMISSIS **Provincia** OMISSIS
Località/Fraz./Zona
Posizione Periferica

Tipologia immobiliare

Tipologia Fabbricato o edificio urbano **Categoria** Usato
Proprietà Immobiliare cielo terra (in proprietà esclusiva)
Unità Immobiliare Fabbricati commerciali **Dimensione unità** Medio grande

Tipologia edile

Edificio Complesso immobiliare

| Indice Superficiario | Rapporto | Indice tipologico (%) | |
|---------------------------------|-----------------|------------------------------|--------|
| Sup. commerciale (SUP) | SUP/SUP | 768,96/768,96 | 100,00 |
| Superficie principale | S1/SUP | 241,30/768,96 | 31,38 |
| Superficie cantine | SUC/SUP | 96,23/768,96 | 12,51 |
| Superficie terrazze con vista | SZV/SUP | 543,00/768,96 | 70,61 |
| Superficie esterna condominiale | S/SUP | 1.947,00/768,96 | 253,20 |
| Superficie esterna esclusiva | Se/SUP | 334,69/768,96 | 43,53 |
| Superficie magazzini | SMA/SUP | 229,23/768,96 | 29,81 |
| Superficie di completamento | SDC/SUP | 516,97/768,96 | 67,23 |

Prezzo

Regime di mercato

Livello di prezzo non determinato **Livello di reddito** non determinato
Fase di mercato Fase di contrazione **Filtering**





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

Rapporti mercantili

Rapporti superficiali

| | Acronimo | Indice merc. |
|---------------------------------|----------|--------------|
| Superficie principale | i(S1) | 1,00 |
| Superficie cantine | i(SUC) | 0,15 |
| Superficie terrazze con vista | i(SZV) | 0,05 |
| Superficie esterna condominiale | i(S) | 0,10 |
| Superficie esterna esclusiva | i(Se) | 0,15 |
| Superficie magazzini | i(SMA) | 0,15 |
| Superficie di completamento | i(SDC) | 0,40 |

Saggio opportunità per i miglioramenti [j] -

Saggio di rival. annuo -

Rapporti strumentali

| | |
|---|---|
| Prezzo unitario terreni edificabili [pu] | - |
| Rapporto area edificata/edificabile [r] | - |
| Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r] | - |
| Rapporto compl. del terreno edificato [c] | - |

Rapporti di posizione

| | |
|---|------|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e) | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c) | 1,00 |





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Fabbricati - Comune catastale di **OMISSIS**

| N. | Sez. | Fg. | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita (€) | Sup. (m ²) |
|----|------|-----|-------|------|---|--------|-----------------------|-----------------|------------------------|
| 1 | | 3 | 6638 | 21 | D 8 -Fabbricati speciali attività speciali | 4 | | - 6.100,00 | - |
| 2 | | 3 | 6638 | 5 | F 3 -Unità in corso di costruzione | - | | - - | 35,00 |
| 3 | | 3 | 6638 | 7 | C 2 -Magazzini e locali deposito | 2 | 208,00 m ² | 322,27 | 208,00 |
| 4 | | 3 | 6638 | 2 | | - | ,00 m ² | - | - |
| | | | | | | | Totali | 6.422,27 | 243,00 |

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 21 (Bene principale) Situazione in atti al 18/09/2019

Piano di accesso: Piano Terra

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

FABBRICATI SPECIALI ATTIVITA' SPECIALI:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 21 - Cat. D/8 - Rendita Catastale € 6.100,00

Viale **OMISSIS** n. 2/4 - piano T-1-S2 Variazione nel classamento del 18/04/2016 protocollo n.BS0077332 in atti dal 18/04/2016 Variazione di Classamento (n. 21870.1/2016)

Classamento e Rendita validati (D.M. 701/94)

Proprietà per 1/1 i **OMISSIS**. con sede in **OMISSIS**, con C.F. **OMISSIS**

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

(2) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 5 (Bene principale) Situazione in atti al 18/09/2019

Superficie catastale: 35,00 m²

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 5 -

Viale **OMISSIS** - piano S1-S2; Variazione del 21/12/2011 protocollo n.BS0580130 in atti dal 21/12/2011 REGOLARIZZAZIONE (n. 249415.1/2011)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS**, con C.F. **OMISSIS** *

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

(3) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 7 (Bene principale) Situazione in atti al 18/09/2019

Piano di accesso: Piano S2

Superficie catastale: 208,00 m²

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

Comune di **OMISSIS**

Provincia di Brescia

Catasto Fabbricati

MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 7 - Cat. C/2 - Classe 2 - Consistenza 208 mq. - Superficie Catastale 226 mq. – Rendita Catastale € 322,27

Viale **OMISSIS** - piano S2; Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Classamento e Rendita validati (D.M. 701/94)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS** , con C.F. **OMISSIS** *

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

(4) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 2 (Parte comune) Situazione in atti al 18/09/2019

Piano di accesso: Piano S2

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 2 - Cat. Area urbana - Consistenza 126 mq. - Superficie Catastale 208 mq. – Viale Cavour piano T - Costituzione del 26/11/1999 in atti dal 26/11/1999 (n. B04748.1/1999)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS** , con C.F. **OMISSIS** *

Dati derivanti da ISTRUMENTO (Atto pubblico) del 24/07/2003 protocollo n. BS0222190 Voltura in atti dal 13/05/2011 Repertorio n. 15805 - Rogante **OMISSIS** - Registrazione PU Sede: **OMISSIS** n. 628 del 05/08/2003 MOD DENOMINAZIONE - TRASF SEDE (n. 11317.1/2011)

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Complesso immobiliare sito in MANERBA DEL GARDA (BS), Via Cavour, 2, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 09/12/2019.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

STIMA PER PUNTI DI MERITO **Complesso immobiliare Via OMISSIS, - OMISSIS**

Stima per punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|--------------------------------|---|--|-------------|
| Valore OMI minimo | | 1.550,00 | 1,00 |
| Valore OMI massimo | | 2.000,00 | 1,00 |
| | Prezzo medio ponderato (€/m²) | 1.775,00 | 2,00 |

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

| Prezzo medio, caratteristica e commento | Punto di merito | Aggiustamento (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|------------------------|--|----------------------|
| Prezzo medio ponderato | - | 1.775,00 | - |
| Data = 09/12/2019 | 0,900 | -177,50 | -10,00 |
| Superficie commerciale = 769,0 m ² | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato = Medio o Sufficiente | 0,750 | -399,38 | -22,50 |
| | Prezzo medio corretto | 1.198,12 €/m ² | |
| | Superficie (SUP) | 768,96 m ² | |

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.198,12 €/m²) per la superficie commerciale (769,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 921.306,36 €





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE **Complesso immobiliare Via OMISSIS, - OMISSIS**

Valore di mercato

Valore di mercato

[Stima per punti di merito]

Variabile

Procedimento

Valore (€)

Stima per punti di merito

Stima per punti di merito

921.306,36

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

921.306,36 €

Diconsi Euro novecentoventiunomilatrecentoseivirgolatrentasei





Architetto Claudia Querini
 C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
 email: cquerini@gmail.com
 tel. 335/6864179

QUADRO RIASSUNTIVO

Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 01 - Lotto 1

N. Compendio immobiliare e Valutazione

- 1 Per l'immobile denominato Complesso immobiliare Via Cavour, 2 - 25080 -
OMISSIS
il Valore di mercato alla data di stima del 09/12/2019
 è pari a 625.581,00 € per 489,5 m² pari a 1.278,00 €/m²



Valore (€)

625.581,00

Totale valore

625.581,00

Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 02 - Lotto 2

N. Compendio immobiliare e Valutazione

- 1 Per l'immobile denominato Complesso immobiliare Via Cavour, 2 - 25080 -
OMISSIS
il Valore di mercato alla data di stima del 09/12/2019
 è pari a 921.306,36 € per 769,0 m² pari a 1.198,06 €/m²



Valore (€)

921.306,36

Totale valore

921.306,36

Totale valore stimato

1.546.887,36

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 1.550.000,00 €
 Diconsi Euro unomilione cinquecentocinquantamila

CONCLUSIONI TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

VALORE DELLA STIMA del lotto A e del Lotto "B" siti in Manerba del Garda, Via Cavour n. 2/4

Lotto "A" - € 625.000,00 (seicentoventicinquemila/00)

Costituito da:

- Sub. 33: - Negozio (Bar - Tabaccheria) PT - S1 - S2.
- Sub. 34: - Locali classificati come Abitazione di Tipo economico S1
- Sub. 23: - Laboratorio per arti e mestieri S1 - S2
- Sub. 6: - Locale deposito - S2
- Sub. 2: - Area Urbana (comune 1/2 Lotto "B")
- BCNC: Sub. 10 - Sub. 11- Sub. 13- Sub. 17- Sub. 28- Sub. 29 - Sub. 30.

Lotto "B" - € 925.000,00 (novecentoventicinquemila/00)

Costituito da:

- Sub. 21 - Negozio (Bar - Gelateria - Pizzeria) PT - S1 - S2.
- Sub. 5 - Locali classificati come Abitazione di Tipo economico S1
- Sub. 7 - Locale deposito - S2
- Sub. 2: - Area Urbana (comune 1/2 Lotto "B")
- BCNC: Sub. 10 - Sub. 11- Sub. 13- Sub. 17- Sub. 20.

TOTALE valore dell'intero immobile comprensivo dei BCNC e del terreno agricolo è di

€ 1.550.000,00 (unmilione cinquecentocinquantamila/00)

IMU già notificato e comprensivo di interessi e sanzioni: €13.304,00





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

Indice

TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

| | |
|---|----|
| Frontespizio | 1 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 1 |
| Premessa | 2 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 3 |
| Soggetti | 3 |
| Lotto A | |
| Complesso immobiliare Via Cavour, 2 - 25080 - MANERBA DEL GARDA (BS) | |
| Scheda immobile | 4 |
| Geografia | 10 |
| Consistenze superficiali | 12 |
| Caratteristiche | 15 |
| Segmento di mercato | 16 |
| Consistenza catastale | 18 |
| Valutazione | 20 |
| Stima per punti di merito | 20 |
| Risultati della valutazione | 21 |
| Lotto B | |
| Complesso immobiliare Via Cavour, 2 - 25080 - MANERBA DEL GARDA (BS) | |
| Scheda immobile | 22 |
| Geografia | 26 |
| Consistenze superficiali | 28 |
| Caratteristiche | 30 |
| Segmento di mercato | 31 |
| Consistenza catastale | 33 |
| Valutazione | 35 |
| Stima per punti di merito | 36 |
| Risultati della valutazione | 37 |
| Quadro riassuntivo | 38 |
| Conclusioni TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE | 38 |

